中国开发商紧跟炒房客涌入韩国济州岛

■ 特约记者 林华 广州报道

国家统计局数据显示，今年 1~7 月，全国商品房销售面积 61133 万平方米，同比增长 25.8%，增速比 1~6 月回落 2.9 个百分点；商品房销售额 39549 亿元，增长 37.8%，增速比 1~6 月回落 5.4 个百分点。同时，一则“中国大妈转战韩国房地产”的消息再次引起各方关注。随着国内限购政策越来越紧、海外置业门槛却越来越低，中国炒房客开始涌入韩国济州岛。

与此同时，国内众多开发商也紧跟中国炒房客前往济州岛开疆拓土。如今，中国开发商已经是这座岛屿 0.1%面积土地的新主人。

据悉，韩国济州岛房地产项目中国买家中三成来自北京，其余的买主大多数来自长三角及东北大城市，他们更看重当地房产的升值潜力及移民政策。

不过，就在韩国经济加速回暖的背景下，韩国房地产市场却陷入持续低迷之中，韩国民众对买房好像逐渐失去了兴趣。

分析人士表示，济州岛是韩国最著名的休闲旅游岛，但购房、持有、出售各个环节成本都很高，韩国民众的排外情绪，以及昂贵的通勤和生活成本是中国买房人绕不开的问题。

中国开发商在济州岛面临建材费用较高、人力成本较高，以及政策和法律风险巨大。而中国的购房者能否从观念上接受在济州置业，这恐怕也是中国开发商的最大压力。

中国买家涌入济州岛

“国五条”仍解不开国人自古以来的购房置业情结。随着国内限购政策越来越紧、海外置业门槛却越来越低，中国炒房客开始涌入韩国济州岛。

一家济州岛房地产项目中方代表表示：“我们一期中的 180 套，已经售出 150 多套了，还剩 30 多套是可选的。这个项目 99%是中国人买。”

7 月下旬，中国开发商绿地集团在济州岛开发的汉拿山小镇开始在国内巡展。但早在半年前，一群来自北京的大妈便开始前往绿地济州岛项目施工现场，最后订下了十几套房子，出手之快让很多韩国当地雇员都觉得不可思议。

韩国国土交通部公布的数据表明，今年一季度中国人新购买的韩国土地多达 40 万平方米，大幅超过同期欧洲人、美国人购买的土地面积。中国人购买的济州岛面积在两年内增加了 10 倍。

对中国炒房人来说，韩国并不是一个陌生的地方。就在去年，济州岛的高端别墅项目雅顿山庄就曾大举来华宣传。

早在 2010 年，韩国 Raon 休闲度假公寓开盘时，就有中国炒房团包机前往济州岛看盘，其出售的 700 个高级公寓单位中，超过 30%是由中国人买下的。这些买家中，三成来自北京，其余的大多数来自长三角及东北大城市，他们更看重当地房产的升值潜力及移民政策。

从房价对比上，济州岛的优势明显。以中国北京房价为例：100 平的房子约 200-600 万元人民币不等。济州岛豪华公寓及豪华别墅均价都在 2 万元人民币左右，送高档家居。免费高尔夫球会员，马术俱乐部会员，海上冲浪。

另外，韩国济州成国人投资热宠，源于韩国经济复苏，激活了房地产市场，房价攀升，这几年济州岛的房子每年都增值 10%。

济州岛是韩国最大的岛屿，位于东海，面积 1825 平方公里，包括 26 个小岛，是韩国著名的风景游览胜地，素有“韩国夏威夷”之称，因此又叫蜜月之岛、浪漫之岛。

济州岛旅游虽然闻名世界，但由于岛上没有工业，经济状况相对比较落后。韩国 2010 年 2 月颁布投资移民政策，对投资韩国济州岛等指定地区的休闲娱乐设施的外国人，将给予永久居住权。其中，在济州岛内购买休养停留设施花费 5 亿韩元(约合 270 万元人民币)以上，即可获得韩国移民身份。

即在济州岛购买价值 270 万元人民币的房子，可获得济州岛生活 5 年的资格，5 年后将给予韩国永久居住权，并与韩国国民享有同样的教育和医疗保险待遇。

据了解，济州岛是韩国人心目中最佳的养老地区，气候很好，平均气温在 16℃左右，非常适合人居住。当地政府为增加吸引力，在济州岛规划了健康医疗城等一系列设施，并开始引入整容、癌症监测、疗养等顶级医疗设施。不少中国人购买房产是为了以后养老所用。

韩国投资移民政策实施之后，中国人购房热情大增。韩国济州岛项目距离中国非常近，买家比较集中的北京、长三角城市无一例外都处在 2 小时航程之内，而且去韩国都有直达航班。

由于济州岛对中国人实行免签政策，购买济州岛物业可以便于旅游度假；而获得韩国绿卡可以在 180 多个国家和地区免签，相当于有了一张世界通行证。

一名经常往返中韩两国的土地中介商表示，除了房子，中国人还在济州岛买地，只需花人民币 100 万元，便可以跟济州岛当地的民众合作经营家庭旅馆，还有 50%的土地所有权。

土地中介商认为，一般情况下他们都是海边的土地，家庭旅馆偏多，一楼，一般都是自己做一个小咖啡厅，如果盖成二楼、三楼，一般都是住宿。一楼有咖啡厅、有快餐就可以了，很简单，但是这个利润非常丰厚。

韩国的数据显示，截至 2012 年年底，中国人共持有价值 1241 亿韩元(约合人民币 7.3 亿元)的济州岛土地，累计购买地块数为 1548 块，首次超过了美国(1298 块)。这些地块的 97%为林地和休闲用地。

中国房企进入济州岛

就在购房者不假思索冲进韩国济州岛置办房产的同时，国内众多开发商也前往济州岛。如今，中国开发商已经是这座岛屿 0.1%面积土地的新主人。

三年前，中国开发商开始踏足这里，到目前为止，他们在济州岛买下的土地达到 180 万平方米。这支浩浩荡荡的中国地产大军中，有来自哈尔滨、南通、青岛等地的中小开发商，也有国内大型房地产公司。

今年春节期间，来自山东等地的 36 家开发商集体向韩国政府申请购买土地。而另一家中国开发商——青岛百通集团计划投资 2200 亿韩元(约 14 亿元人民币)、占地超过 800 亩的为美观光度假村，也在今年 3 月开工。

2012 年 6 月，来自深圳的开发商光耀集团与 JDC 公司和 DK 集团达成了意向，三方共同开发济州岛的“中国城”旅游度假项目。“中国城”旅游度假项目占地约 1500 亩，拟分 3 期开发，总投资约 30 亿元人民币。

为了方便光耀集团作为外资的投资便利，JDC 公司已经全部完成了项目用地许可、报建等方面的工作。关于项目的业态规划、设施概念、项目建设等将由光耀集团和 JDC、DK 集团共同完成。

2011 年 12 月 23 日，绿地集团与韩国济州国际自由城市开发中心(JDC)就健康旅游城项目达成了初步合作意向。健康旅游城项目位于韩国济州岛南部，北靠济州岛最高峰汉拿山，南距海岸线 6 公里，总占地约 1500 亩，总建筑面积为 40 多万平方米。

2012 年 10 月，总投资 9 亿美元的绿地健康旅游城项目破土动工，并取名汉拿山小镇。今年 5 月，汉拿山小镇正式开售。汉拿山小镇的销售人员表示，该项目一期以别墅为主，均价每平方米 2.3 万元人民币，每套别墅售价约 400 万元人民币。

作为中韩房地产行业首次合作项目，同时也是绿地首个海外项目，绿地汉拿山小镇是一个休闲度假类住宅产品。项目分三期开工，包括星级酒店、奢侈品商业街、免税店、健康医疗中心及别墅。

对于为何从韩国济州岛开始，绿地集团高层曾表示，韩国是亚洲地区极富发展活力与潜力的国家之一，同时，济州岛处于东亚国际都市圈的核心，两小时内飞行时间涵盖了东京、大阪、首尔以及中国的北京、上海、香港等重要城市，所以必将迎接全球化的高端客群。

同时，济州岛作为东北亚唯一的自由岛，有着天然的政策优势。首先，济州国际自由岛，在诸多商业、娱乐领域享受着前所未有的特别法；其次，韩国政府在济州市布局了六大国家级主题项目，拥有不可估量的潜力。

更重要的是，中国开发商可以以 50 万元 / 亩的价格在济州岛获得永久产权的土地，这在国内无法想象。在海南拿地起码要 1000 万元 / 亩，在济州岛拿地成本是海南的 1/20。

而作为韩国经济发展最落后的一个省，2006 年 2 月，韩国中央政府为了扶持其经济发展，颁布《建立济州特别自治道及开发国际自由城市的特别法》，从而开始了雄心勃勃的济州开发战略。

如果说 2007 年前，济州岛的开发商主要是赚日本人的钱，那么现在开始越来越多的中国人到济州岛买房。据了解，几乎所有的中国开发商进入海外市场的时候，都把中国买家当成主要客户群。

绿地集团董事长兼总裁张玉良表示，绿地汉拿山小镇项目对长三角地区特别是上海地区客源具有吸引力，该项目拥有大约 2000 多套住宅，而其中的 70%打算卖给中国人。光耀集团相关人士表示，中国城项目预计中国购房者将占四成，韩国本地需求和其他国家需求各占三成。

数据显示，2012 年中国人在海外的房地产交易规模急剧上升，达到 18.6 亿美元；相比之下，2011 年为 5.47 亿美元，2010 年为 9000 万美元。

同策咨询研究中心总监张宏伟认为，中国内地客当前兴起的一股国外投资热潮是促使国内地产企业进军海外市场的重要原因，其实最终赚的还是国内投资者的钱。

韩国楼市投资有风险

分析人士表示，济州岛是韩国最著名的休闲旅游岛，该岛一大特点是环境极佳，但昂贵的通勤和生活成本是买房人绕不开的问题。

通常济州岛气候最好的时候，也是游客最多的时候，这时候的机票自然也会最贵，物价水平要明显高于韩国其他城市。

对中国投资者而言，并不是所有的济州岛房产都能和移民挂钩，附送移民的项目都必须是济州岛政府审批过的项目。

此外，济州岛房地产政策和中国不同，购买的房产虽然是永久产权，但购买时需要一次性支付房产 6%的取得税、印花税等税费。每年还要缴纳 0.2%的房产税，物业费等费用也是不可避免的。

据称，韩国不断针对房地产投资出台限制政策，而且课税严苛，豪宅和第二套住房是课税重点。例如，针对第二套住宅的资产增值税超过 50%。韩国房产在购房、持有、出售各个环节，成本都很高。因此，韩国有钱人则去了美国、加拿大买房。

事实上，韩国民众贷款购房的意愿极低。全球金融危机已过去五年，楼市危机给韩国民众留下了一道长长的阴影，很多没房的人也放弃了买房计划。

很多韩国人认为，韩国房地产泡沫在逐渐破裂，没有必要贷款做房奴，降低自己的生活质量，因此更愿意拿着原本用买房的钱来把生活过得更加丰富多彩。

据称，韩国民众对外国人和外来移民的增加持强烈的警惕心理。韩国舆论开始担心济州岛被中国人占有。韩国 SBS 电视台指出，中国人在济州岛的投资过于集中在房地产，这对济州岛的发展会不会形成积极效果，是个很大的问号。

对于中国开发商来说，开发济州岛房地产面临巨大风险。例如，百通集团目前遇到了麻烦。济州岛居民以及公民团体由于担心百通集团的房地产项目可能对环境造成破坏，从去年底开始发起了持续的抗议活动。他们希望政府能够更加严格地审批中国房地产项目。

尽管济州岛地价便宜，但在韩国做房地产开发，中国开发商在其他方面需要付出更多的成本。根据规定，中国企业去韩国开发房地产项目，设计单位和施工单位都要使用韩国本土的公司。在国内请公司做前期设计，可能只需要 1000 多万，但在韩国需要 4000 万。

当地的建筑材料费用也比国内高出许多，有中国开发商测算，如果从中国购买建筑材料运往济州，运费加上关税后，成本有可能比直接从当地购买更低。

由于济州政府要求中国开发商必须将建筑工程承包给韩国本国企业，而韩国建筑工人的工资几乎是中国建筑工的两倍。

在项目承包给当地建筑商后，习惯快速周转的绿地集团也一直为工程的进度感到头疼。可是在这里不像在国内，韩国当地的建筑工人不会因为多加工钱就同意加班作业。如果硬是提出赶工期，工会很可能就站出来罢工抗议，对项目进度更加不利。

另一方面，当地政府官员的办事风格也与国内有着天壤之别，一个项目从申请到获得批准，审批的时间少则一年多则两年以上，其中需要经历景观审议、城市计划审议、环境影响评价审议、道议会同意程序等若干程序。而这期间，环保意识极强的济州当地居民和公民组织会对项目做出最严厉的审视。

值得注意的一点，韩国房地产项目的平均利润水平要低于中国国内。在济州岛激烈的竞争环境下，中国开发商很难在利润率上抱有太大期望。而中国的购房者能否从观念上接受在济州置业，这恐怕也是中国开发商的最大压力。

高温拉动 7 月用电量大增

■ 张旭东 报道

受持续高温影响，7 月全社会用电量开始显著回升。

国家能源局 8 月 14 日发布的数据显示，7 月用电量 4950 亿千瓦时，同比增长 8.8%。前 7 个月，全社会用电量累计 29901 亿千瓦时，同比增 5.7%，并没有大幅上升。

用电量是“克强指数”的指标之一，也是经济趋势的风向标。不过中电联副秘书长欧阳昌裕对记者说，7 月的用电量增长主要是高温作用，目前从用电量数据还看不到经济显著回升的明显迹象。

用电量高温效应

欧阳昌裕还认为，7 月用电量增速高除了去年同期用电量低的因素外，高温是不可忽略的重要原因。

数据显示，7 月，除第一产业用电量负增长 5.5%外，第二产业、第三产业和城乡居民用电均获得增长。其中第二产业增长 8.1%，第三产业增长 13.4%，城乡居民用电增长 12.3%。而第三产业和城乡居民用电量都与高温密切相关。

记者获得的更详细的分产业数据显示，用电量增长并没有普遍出现在工业领域。如在第二产业中，工业用电量增幅为 8.1%，重工业用电量增 7.7%，轻工业用电量增 10%；但传统上拉动用电量快速增长的四大高耗能产业，即化工、建材、有色金属和黑色金属加工业 7 月用电量仅增 3.7%。而三产中的餐饮、住宿和商业用电量增幅则达到 14.2%。

持续的高温还引起了电力行业的连锁反应。6 月以来，西南和长三角等地出现干旱，来水减少，7 月底水电设备利用小时数减少 17 小时，而 6 月底水电设备利用累计增加 76 小时，这意味着 7 月当月水电设备利用减少了 93 小时。

此外，火电设备利用小时数下降幅度收窄，7 月利用小时数减少 67 小时，6 月底这一数字为 83 小时。“这说明火电仍然是主力电源，其他电源比例小、还受到天气影响，一旦其他电源发电量减少，火电就会增发。”欧阳昌裕对记者说。

经济回升不确定

记者观察，重工业用电增速在 4 月达到上半年最高的 7.9%，随后两个月增速不高，7 月份达到今年以来第二高的水平，比 4 月低 0.2 个百分点，为 7.7%。

欧阳昌裕认为，从夏季以来几个月的用电量难以得出经济已经复苏的判断。他认为工业也跟气候有关系，通常高温条件下，工厂用电量也会增长，因此需要至少一个季度的用电量数据才能观察出经济走向。

从前 7 月全社会用电量分析，第二产业依然占 74%，第三产业 12%，用电结构并没有改变。

国网能源研究院副院长提供的数据也显示，一度电对应的 GDP，第三产业是第二产业的 6.5 倍，即单位产值的耗电水平，第二产业最高，其中四大高耗能产业电耗最高。这意味着，将用电量增长解释为产业结构调整的影响并不恰当。

欧阳昌裕判断，第三产业用电量还将继续高增长，但是在全社会用电量中的比例变化将是缓慢的，第二产业的用电量数据并不支持制造业已经迈入复苏阶段。

用电量回升、火电增发已经让煤炭概念的上市公司股价连续上涨。但记者采访的一位煤炭行业观察人士称，经济没有大的变化，煤炭价格短期也不会大幅上升，煤炭企业的苦日子并没有结束。

国药准字H46020636

快克®

复方氨酚烷胺胶囊

适用于缓解普通感冒或流行感冒引起的发热、头痛、四肢酸痛、打喷嚏、流鼻涕、鼻塞、咽痛等症状，也可用于流行感冒的预防和治疗。

请在医生的指导下购买和使用

海南亚洲制药生产

海南快克药业总经销

2013 中国职业经理人发展论坛 9 月 25 日举行

■ 邱海滨 张忠然
记者 李书忠 北京报道

由中国职业经理人协会发起并主办的年会论坛——2013 中国职业经理人发展论坛将于 9 月 25 日在广州召开。

此次论坛主题为“新思路、新机遇、新挑战——提升中小企业领军人物素质，助力中小企业又好又快发展”。论坛将围绕社会化的职业经理人资质评价制度的建立及其队伍建设的总目标，从企业雇主、职业经理人、社会资质评价服务等中介服务机构的不同视角，针对职业经理人市场发展过程中的热点、难点问题展开研讨和交流。

据中国职业经理人协会史绥德副会长介绍，论坛着重聚焦现代企业制度、职业经理人队伍的诚信建设、中小企业战略人才的重点培养等话题。届时，将请历届的政府官员、知名学者以及国内著名企业家亲临指导、解读政策、把脉发展趋势，分享经典案例。

据悉，本次论坛依托中小企业国际博览会，吸引了全国各省市职业经理人协会代表、企业家代表、业内专家、职业经理人代表、第三方中介服务机构代表、人才交流机构代表、中职协会员及会员单位代表积极响应与参与。

新闻链接

中国职业经理人协会是经国家民政部批准，于 2012 年 6 月 30 日正式成立并列入民政部首批直接管理试点的具有社团法人资格的全国性行业协会，是承担组织职业经理人社会化考核测评和资质认证的全国性行业组织，是促进职业经理人素质提升和推动职业经理人人才流动及就业的社会团体法人。